

## EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

**Edital de 1ª e 2ª Praças** de bem imóvel e para intimação do(s) executado(s) **POSTO DE SERVIÇOS MZ LTDA.** (CNPJ: 17.680.499/0001-28), na pessoa de seu representante legal **EVANIR JESUS MORAES** (CPF: 020.706.348-68), credores **KAMAL PARTICIPAÇÕES E AQUISIÇÕES LTDA.** (CNPJ: 12.593.811/0001-22), **MARCOS LOPES MENDONÇA** (Sem Qualificação), **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE INDAIATUBA** (CNPJ: 44.733.608/0001-09), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, **Processo nº 1053670-29.2020.8.26.0100**, em trâmite na **14ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL/SP**, requerida por **IPIRANGA PRODUTOS DE PETRÓLEO S/A** (CNPJ: 33.337.122/0001-27).

O Dr. Christopher Alexander Roisin, MM. Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, **FAZ SABER** que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica ([www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br)), nas condições seguintes:

**1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** - Um lote de terra sob nº 09 da quadra L, do loteamento denominado Colinas do Mosteiro de Itaiçi, Gleba III, no Bairro Itaiçi, no município e comarca de Indaiatuba/SP, medindo 30,13 metros de frente para a Alameda dos Mognos; por 83,00 metros da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, com 2500 m<sup>2</sup>, confinando pelo lado direito com o lote 10, pelo lado esquerdo com o lote 08 e nos fundos com os lotes 05 e 13.

**Contribuinte nº 5045.1860.0.3. Matrícula nº 10.197 do 1ª CRI de Indaiatuba/SP.**

**BENFEITORIAS:** Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 259/267, o referido imóvel encontra-se situado na Alameda Mognos, no Condomínio Colinas do Mosteiro de Itaiçi - Gleba III, Bairro Itaiçi, Indaiatuba/SP. O terreno com edificações e benfeitorias com características residenciais, a entrada do imóvel é feita por intermédio de portões metálicos de abrir, com recuo em relação à margem da alameda, o portão principal está inserido em colunas revestidas com tijolinho a vista, e possui cobertura de telhas de argila sobre estrutura de madeira. A Casa de Alvenaria possui 02 (dois) pavimentos (construção principal), trata-se de edificação que aparenta padrão fino, há gramado e obras de paisagismo nas faces laterais, possui ainda 01 (uma) garagem, 01 (uma) piscina, e etc. O terreno possui a área de 2.500,00 m<sup>2</sup> e a área construída de 828,44 m<sup>2</sup>. Conforme constam as fls. 317/318 dos autos, o referido imóvel possui as seguintes benfeitorias: Residência Assobradada composta com 01 (uma) suíte no piso superior, com varanda, no piso inferior são 03 (três) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte, banheiro social, sala com dois ambientes, com mezanino de madeira, pequena sala de estar, copa e cozinha, nos fundos salão envidraçado, dependência de empregada, pequena lavanderia, 02 (duas) edículas, sendo 01 (uma) delas com churrasqueira e forno, área coberta para 03 (três) carros aproximadamente e área aberta para vários outros carros. A suíte do piso superior está locada. A área que cerca a piscina, é cercada de pedras em bom estado de conservação, assim como os azulejos.

**ÔNUS:** Constam Matrícula nº 10197, conforme **R.07 (11/10/2012)**, **Av. 08 (10/07/2013)** e **Av. 14 (29/06/2018)**, HIPOTECA e ADITAMENTOS em favor da EXEQUENTE, **Av. 09 (10/07/2014)** e **Av. 10 (18/03/2016)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO e PENHORA em favor de KAMAL PARTICIPAÇÕES E AQUISIÇÕES LTDA, Processo nº 0003832-66.2013.8.26.0008, 2ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé/SP, **Av.11 (20/07/2016)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor da EXEQUENTE, Processo nº 1040656-51.2015.8.26.0100, 4ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP, **Av.12 (20/07/2016)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor da EXEQUENTE, Processo nº 1040633-08.2015.8.26.0100, 33ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **Av.13 (31/08/2016)**, EXISTÊNCIA DE AÇÃO em favor da EXEQUENTE, Processo nº 1040613-17.2015.8.26.0100, 3ª Vara Cível do Foro Regional da Vila Prudente/SP, **Av.15 (22/08/2019)**, INDISPONIBILIDADE DE BENS, Processo nº 0010430-96.2016.5.15.0134, TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, Leme, Vara do Trabalho da Comarca de Leme/SP, **Av. 16 (16/03/2021)**, PENHORA em favor de KAMAL PARTICIPAÇÕES E AQUISIÇÕES LTDA, Processo nº 0064234-55.2018.8.26.0100, 16ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, **Av. 17 (13/06/2022)**, PENHORA EXEQUENDA, **Av. 18 (08/07/2024)**, INDISPONIBILIDADE DE

BENS, Processo nº 0001144-47.2015.403.6116, TRF3 - Tribunal Regional Federal da Terceira Região, 1ª Vara Federal da Comarca de Assis/SP.

**OBS:** Constan Débitos de IPTU no valor de R\$10.012,48 até 22/04/2026 e dívida ativa no valor de R\$258.526,84, totalizando R\$268.539,32 até 22/04/2026.

**OBS:** Conforme constam as fls. 1385 dos autos, o Condomínio Associação Colinas do Mosteiro e Terras de Itaiçi, informa que sobre o referido imóvel não consta nenhuma taxa Condominial/ Associativa em aberto referente a CMQLL09- NÃO ASSOCIADOS (atualizado até 03/12/2024) Conforme constam as fls. 1349, houve a penhora no rosto dos autos, oriundo do processo nº 0010430-96.2016.5.15.0134, em trâmite perante a Vara do Trabalho da Comarca de Leme/SP, tendo como autor Marcos Lopes Mendonça.

**VISITAÇÃO:** Não há visitação.

**OBS:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

**OBS:** Eventual necessidade de regularização da construção junto a Prefeitura e/ou Cartório de Registros de Imóveis Local, será de responsabilidade do arrematante.

**2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R\$ 2.925.628,85 (abril/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP),** que será(ão) atualizada a época da alienação.

**3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 1.306.978,37 (julho/2023).**

**4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 08/06/2026 às 13h50min, e termina em 11/06/2026 às 13h50min; 2ª Praça começa em 11/06/2026 às 13h51min, e termina em 02/07/2026 às 13h50min.**

**5 - CONDIÇÕES DE VENDA** - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770-30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

**6 - PAGAMENTO** - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

O inadimplemento, autoriza o exequente, a pedir a resolução da arrematação ou promover em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

**7 - DO INADIMPLEMENTO** - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da

leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

**8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO** - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

**9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

**10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE** - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

**11 - DA FRAUDE** - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS** - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br).

**13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO** - Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

**14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA** - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de

início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Ficam o(s) executado(s) POSTO DE SERVIÇOS MZ LTDA., EVANIR JESUS MORAES, bem como os credores KAMAL PARTICIPAÇÕES E AQUISIÇÕES LTDA., MARCOS LOPES MENDONÇA, PREFEITURA DO MUNICIPIO DE INDAIATUBA, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 13/08/2021. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 22 de abril de 2026

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente Digitei,

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

---

**CHRISTOPHER ALEXANDER ROISIN**  
**JUIZ DE DIREITO**